

## 購樓未成交27萬訂金遭沒收

## 買家申訴未獲法庭接納

兩名華人於2007年樓市高峰期聯名購買曼哈頓下城豪宅Visonaire一個單位，及後遇上金融海嘯，樓價應聲下滑，兩人未能依約成交，結果發展商沒收了逾27萬的訂金，雖然雙方簽訂的，是就算買家未能獲得按揭貸款，也必須成交的合同，而且買方簽約時並沒有律師代表，不過，法庭認為發展商是按照合約辦事，有權沒收訂金，所以並不接納買家的申訴。

本報記者廖國文紐約報道

兩名買家鄭天後 (Ting Kou Cheng音譯，下同) 及劉艾晉 (Ai Jun Liu) 於2007年5月1日，同意以185萬5000元，向發展商Battery Place Green LLC購入Visonaire康斗一個豪華住宅單位，並支付了27萬8000元的訂金，達到樓價的15%，然而，雙方簽約時，買家並沒有律師代表。

買方於2008年12月已獲銀行批下按揭承諾，但必須於翌年2月19日前成交，然而，發展商安排的成交日期為3月12日，但銀行只願意延期至2月26日，結果買家失去了銀行的按揭承諾，同時亦要求發展商押後成交日期至5月8日。

只是到期後買家仍未能依約成交，發展商給予30天的通知，否則便當買家違約，期間，雙方曾經商議改為購買一個價錢較低的單位，但發展商拒絕將全數訂金轉過來，雙方爭持不下，而且發展商只同意發還2萬訂金，也遭到買方拒絕。

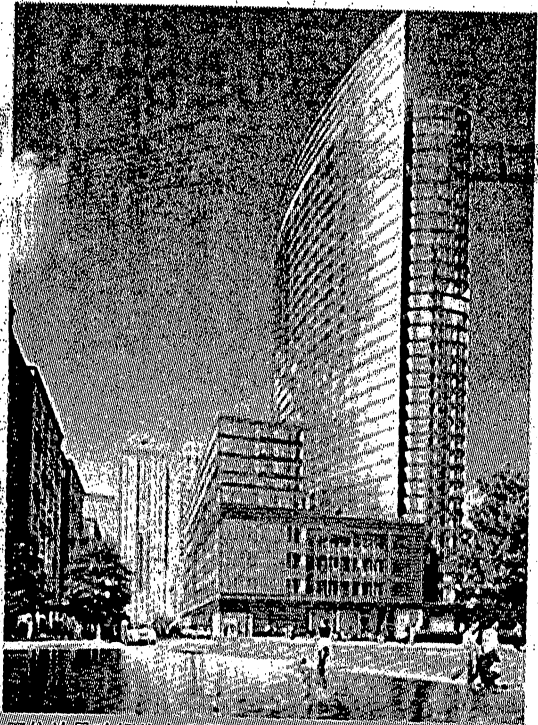
由於雙方簽訂的是必須成交的合約 (Non Contingent Contract)，即使買家無法獲得銀行貸款，假如買家違約，賣方則可以沒收訂金作為補償，所以最終發展商把全數27萬8000元的訂金沒

收。

今年3月，雙方曾要求紐約州檢察長辦公室仲裁，買家認為合約對他們不公平，首先沒有律師代表，不能因應按揭結果執行合約，亦使買方處於不利位置，同時，他們無法預知因為經濟轉差不能獲得按揭的結果，以及聯邦法院也有先例，不同意發展商能以經濟不景為由，沒收買家的訂金作補償，不過，州檢察長辦公室認為按照合約精神，發展商有權沒收訂金。

買方於是入稟紐約州法院，要求推翻州檢察長辦公室的裁決，不過，法官卻認為買方無法證明州檢察長辦公室的裁決有誤，而上述提及的理據，亦不能消除買家違約的責任，所以維持原判。

對於這宗糾紛，律師王漢濱認為，首先合同並不尋常，明顯對發展商較為有利，因為簽訂必須成交的合同，買方往往擁有充裕的資金或其他財務來源，即使銀行不批按揭，也有能力成交，至於15%的訂金，也較一般合約為高。而且，在簽訂這樣一份合同時，買方沒有律師代表，自然處於一個不利的地位。



位於曼哈頓炮台公園附近的豪華住宅Visonaire。

王漢濱估計，雙方簽約時，樓市正值高峰，買方可能急於入市，所以省略了找律師的普通程序，結果料不到樓價大跌，卻已簽下了一份不利於己的合同，騎虎難下。

王漢濱律師事務所

代理：各類家庭財產

糾紛及婚姻綠卡審查。